

Số: 719 /QB-UBND

Tam Hiệp, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đất thuộc thửa đất số 71 tờ bản đồ địa chính số 86, phường Tam Hiệp (Tờ
BĐDC số 54, phường Tân Mai cũ), tỉnh Đồng Nai.

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG TAM HIỆP

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;
Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính
phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân
quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;
Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính
phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ
Xây dựng quy định một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN
01:2021/BXD của Bộ Xây dựng;
Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số
181/TTr-PKHTĐT ngày 10 tháng 10 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa
đất số 71 tờ bản đồ địa chính số 86, phường Tam Hiệp (Tờ BĐDC số 54, phường
Tân Mai, TP. Biên Hòa cũ), tỉnh Đồng Nai; với các nội dung chính sau:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô và tỷ lệ lập quy hoạch

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Tam
Hiệp, tỉnh Đồng Nai. Ranh giới tứ cận được xác định như sau:

Phía Nam: Giáp đường Phan Trung;

Phía Bắc: Giáp hẻm 238 Phan Trung và khu dân cư hiện hữu;

Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện hữu;

Phía Tây: Giáp hẻm 238 Phan Trung.

2. Quy mô và tỷ lệ lập quy hoạch

a) Quy mô diện tích: khoảng 27.455 m² (khoảng 2,74 ha).

b) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

(Ranh giới lập quy hoạch được xác định theo Bản vẽ trích lục bản đồ địa chính số số 6982/2025 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 04 tháng 7 năm 2025).

3. Mục tiêu, tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch

a) Mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hóa Quy hoạch chi tiết phường Tân Tiến tỷ lệ 1/2000 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 1106/QĐ-UBND ngày 10 tháng 5 năm 2010.

- Xác định khung kết cấu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo sự phát triển đồng bộ và bền vững trên cơ sở quy hoạch chung và quy hoạch phân khu;

- Là cơ sở để quản lý, kiểm soát phát triển không gian đô thị và hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp thoát nước, cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng, san nền...);

- Là cơ sở đề xuất danh mục các công trình đầu tư để thu hút các nhà đầu tư quan tâm đến những dự án phát triển đô thị, thương mại, dịch vụ.

4. Nhu cầu quản lý và đầu tư phát triển

Làm cơ sở thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đầu tư xây dựng Dự án công trình nhà ở, dịch vụ thương mại, vui chơi giải trí,...

5. Dự kiến các chỉ tiêu phát triển

a) Quy mô dân số: Dự kiến quy mô dân số của khu vực lập quy hoạch khoảng 3.990 người.

b) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng

Chỉ tiêu sử dụng đất của các khu chức năng dự kiến như sau:

STT	Loại đất	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
1	Đất xây dựng nhà ở cao tầng	≤ 61%	≥ 31 m ² /người (*)
1.1	Đất xây dựng nhà ở chung cư (khối đế)	≤ 61%	
1.2	Đất xây dựng nhà ở chung cư (khối thấp)	≤ 36%	
2	Đất cây xanh	≥ 20%	≥ 1 m ² /người

3	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	$\geq 18\%$	
---	----------------------------------	-------------	--

Đối với quỹ đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội khi thực hiện dự án sẽ được xác định cụ thể trong bước lập quy hoạch chi tiết và phải đảm bảo tuân thủ theo các quy định hiện hành:

- Quy định tại Khoản 2, Điều 83, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.

- Theo quy định tại Điều 17, Điều 19, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Các quy định pháp luật hiện hành.

(Diện tích sử dụng đất của các khu chức năng sẽ được xác định chính xác, cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết 1/500)

Các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch – kiến trúc dự kiến như sau:

S T t	Chỉ tiêu	Chỉ tiêu theo QCVN 01:2021/BXD; Thông tư 03/2021/TT-BXD	Ghi chú
1	Chỉ tiêu m ² sàn/người tối thiểu (*)	≥ 31 m ² /người	Theo Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ngày 17/02/2025 về việc ban hành quy định về phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Và các tiêu chuẩn về nhà ở chung cư hiện hành
2	Mật độ xây dựng tối đa		
	Mật độ xây dựng tối đa đối với khối đế	$\leq 61\%$	Tính nội suy theo Bảng 2.9, QCVN 01:2021/BXD
	Mật độ xây dựng tối đa đối với khối tháp	$\leq 36\%$	Tính nội suy theo Bảng 2.9, QCVN 01:2021/BXD
3	Tỷ lệ đất cây xanh trong khu chung cư	$\geq 20\%$	Bảng 2.11, QCVN 01:2021/BXD
4	Chỉ tiêu cây xanh nhóm ở	≥ 1 m ² /người	Mục 2.2, QCVN 01:2021/BXD
5	Khoảng lùi tối thiểu của công trình	≥ 6 m	Bảng 2.7, QCVN 01:2021/BXD

S T t	Chỉ tiêu	Chỉ tiêu theo QCVN 01:2021/BXD; Thông tư 03/2021/TT-BXD	Ghi chú
6	Khoảng cách giữa 2 khối đế		Mục 2.6.1.1, QCVN 01:2021/BXD
	+ Giữa cạnh dài	$\geq 7m$	
	+ Giữa 2 đầu hồi	$\geq 4m$	
7	Khoảng cách giữa 2 khối tháp		Mục 2.6.1.2, QCVN 01:2021/BXD
	+ Giữa cạnh dài	$\geq 25m$	
	+ Giữa 2 đầu hồi	$\geq 15m$	
8	Tầng cao tối đa	22 tầng	Tương ứng với chiều cao tính không cho phép.
	+ Tầng cao khối đế		
	+ Tầng cao khối tháp		
9	Chiều cao xây dựng tối đa	$\leq 80 m$	Văn bản số 503/TC-QC ngày 26/8/2025 của Cục Tác chiến về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình: “Độ cao tối đa 80m , tính từ cốt đất tự nhiên khu vực xây dựng +9,28m so với mực nước biển trung bình”
10	Số tầng hầm dự kiến	2 tầng	Tính toán theo nhu cầu đỗ xe của dự án
11	Hệ số sử dụng đất tối đa	8,17 lần	Tính toán dựa trên diện tích sàn xây dựng tối đa theo mật độ xây dựng tối đa cho phép

Các chỉ tiêu về tầng cao, mật độ xây dựng công trình dự kiến như sau:

- Tầng cao công trình tối đa tuân thủ theo quy định của quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt.

- Mật độ xây dựng đảm bảo theo quy chuẩn, quy định hiện hành tương ứng với chiều cao công trình tương ứng.

(Chỉ tiêu cụ thể sẽ được quy định chi tiết trong quá trình lập quy hoạch chi tiết 1/500 phù hợp quy hoạch cấp trên và quy chuẩn, quy định hiện hành)

c) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội

– Các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển chung của Quy hoạch chung thành phố Biên Hòa đến năm 2040; Định hướng phân bổ và khoanh vùng đất đai tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021- 2030; Quy hoạch phân khu 1/2000 và các quy định hiện hành. Trong đó các chỉ tiêu cơ bản đáp ứng nhu cầu sinh sống và làm việc tại khu vực dự án trong tương lai.

STT	Chỉ tiêu	Chỉ tiêu theo QCVN 01:2021/BXD; Thông tư 03/2021/TT-BXD; và Quy hoạch cấp trên	Ghi chú
1	Cây xanh sử dụng công cộng	$\geq 1 \text{ m}^2/\text{người}$	Mục 2.2, QCVN 01:2021 BXD
		$\geq 20\%$	Bảng 2.11, QCVN 01:2021/BXD
2	Nhà giữ trẻ	$12 \text{ m}^2/\text{cháu}$	Bảng 2.4, QCVN 01:2021/BXD
		50 cháu/1.000 người	Mục 2.7.3, QCVN 01:2021 BXD
3	Không gian sinh hoạt cộng đồng	$0,8 \text{ m}^2/ 1 \text{ căn hộ}$	Mục 2.2.7, Thông tư 03/2021/TT-BXD

– Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật tuân thủ theo các quy định, quy chuẩn hiện hành và phải phù hợp với định hướng phát triển chung của Quy hoạch chung thành phố Biên Hòa đến năm 2040; Định hướng phân bổ và khoanh vùng đất đai tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021- 2030; Quy hoạch phân khu 1/2000 và các quy định hiện hành.

STT	Chỉ tiêu	Chỉ tiêu theo QCVN 01:2021/BXD; Thông tư 03/2021/TT-BXD; QCVN 07:2023/BXD; TCVN 13592:2022
1	Tỉ lệ đất giao thông	$\geq 18\%$
2	Cấp nước sinh hoạt	180 lít/người/ngđ
3	Thoát nước sinh hoạt	100 % nước cấp
4	Cấp điện sinh hoạt	1.000W/người
5	Rác thải sinh hoạt	$\geq 1,3 \text{ Kg}/\text{người}/\text{ngày}$
6	Chỉ tiêu bãi đậu xe	
	– Diện tích chỗ để xe phục vụ nhu cầu ở (bao gồm đường nội bộ trong gara/bãi để xe)	$\geq 25 \text{ m}^2/4 \text{ căn hộ}$

– <i>Diện tích chỗ để xe phục vụ nhu cầu TMDV</i>	100m ² sàn sử dụng/1 chỗ
	25 m ² /1 chỗ đậu ô tô
	3 m ² /1 chỗ đậu xe máy
	0,9 m ² /1 chỗ đậu xe đạp (nếu có)

(Chỉ tiêu cụ thể sẽ được quy định chi tiết trong quá trình lập quy hoạch chi tiết 1/500 phù hợp quy hoạch cấp trên và quy chuẩn, quy định hiện hành)

6. Nội dung, yêu cầu nghiên cứu lập quy hoạch

a) Nội dung nhiệm vụ nghiên cứu

Nội dung nghiên cứu thực hiện theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024; Nghị định số 145/NĐ/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số Điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

b) Các yêu cầu nghiên cứu cụ thể

Yêu cầu về điều tra khảo sát hiện trạng và thu thập tài liệu:

- Xác định vị trí và vai trò khu vực lập quy hoạch trên cơ sở đánh giá tiềm năng của khu vực lập quy hoạch với lợi thế về vị trí và mối liên hệ thuận tiện với các loại hình giao thông.

- Đánh giá điều kiện tự nhiên và môi trường: đánh giá tổng quan về đặc điểm tự nhiên của khu vực nghiên cứu, các đặc điểm cảnh quan, các ảnh hưởng tích cực – tiêu cực tới khu vực nghiên cứu; Đánh giá chi tiết quỹ đất xây dựng.

- Đánh giá hiện trạng về dân số, xã hội; Hiện trạng về sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan; Hiện trạng về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường; Các dự án, các chương trình đang triển khai, đánh giá tổng hợp hiện trạng.

Yêu cầu về quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Các nguyên tắc chung: đảm bảo tuân thủ theo Quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000; Không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với điều kiện tự nhiên và bản sắc khu vực; Sử dụng đất đai hiệu quả, khớp nối với các dự án đã và đang triển khai; Đảm bảo phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật.

- Quy hoạch sử dụng đất: đề xuất quy hoạch sử dụng đất cho từng khu chức năng theo cơ cấu được xác định; xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất; xác định các chỉ tiêu cho từng lô đất về xác định các chỉ tiêu cho từng lô đất về chức năng, diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình; vị trí, quy mô các công trình ngầm; khoảng lùi công trình.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: tổ chức không gian chức năng đảm bảo phù hợp Quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000; dự kiến như sau:

+ Nhà ở cao tầng: bố cục công trình đảm bảo các yêu cầu về PCCC, thông gió, chiếu sáng, chống ồn, khoảng cách ly vệ sinh, thuận tiện trong việc thiết kế đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Đảm bảo về khoảng lùi, mật độ xây dựng, tầng cao, hướng nhìn, kiến trúc công trình và khoảng cách giữa các khối công trình theo quy định hiện hành; tạo mỹ quan đô thị và giá trị về không gian sống thân thiện, hiệu quả và bền vững.

+ Khu vực công cộng dịch vụ thương mại: nghiên cứu quy mô, vị trí, loại hình công trình công cộng nhằm phục vụ tốt nhất cho người dân trong khu quy hoạch ở thời điểm hiện tại và nhu cầu phát triển trong tương lai, tạo kết nối mật thiết với các không gian công cộng của đô thị, tổ chức lồng ghép trong các khối để công trình.

+ Công viên cây xanh - TDTT: khi bố trí khu công viên cây xanh cần chú ý kết hợp với cảnh quan các khu công cộng để tạo cảnh quan chung cho toàn khu. Cần kết hợp hài hòa giữa cây xanh toàn khu, cây xanh nhóm nhà, cây xanh đường phố thành một hệ thống nhất. Kết hợp với công trình TDTT cần nghiên cứu vị trí, quy mô cho phù hợp đảm bảo phục vụ tốt nhất cho người dân trong khu quy hoạch.

- Thiết kế đô thị tổng thể: Nội dung thiết kế đô thị trong quy hoạch chi tiết được quy định tại Điểm 2, Điều 27, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15:

+Xác định các công trình điểm nhấn tầng cao xây dựng công trình cho từng lô đất và cho toàn khu vực;

+Xác định khoảng lùi của công trình trên từng đường phố và nút giao nhau;

+Xác định công viên, cây xanh, mặt nước, không gian mở.

Yêu cầu về kết nối hạ tầng kỹ thuật:

-Giao thông: xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu (nếu có) về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm);

-San nền, thoát nước mưa: Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất đảm bảo dự án không bị ngập trong các điều kiện, hạn chế khối lượng san lấp, tạo điều kiện thuận lợi để tổ chức các công trình hạ tầng kỹ thuật và bố trí các công trình kiến trúc. Hướng thoát nước: Tổ chức hệ thống thoát nước mặt tách riêng với hệ thống thoát nước thải, sử dụng hệ thống cống BTCT tổ chức bố trí dọc theo các tuyến giao thông nhằm mục đích thu gom triệt để lượng nước mặt.

-Hệ thống cấp nước: xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết và đề xuất giải pháp quy hoạch cấp nước, tổ chức kết nối với hệ thống cấp nước chung của Tỉnh, đảm bảo phù hợp với các quy hoạch cấp trên.

-Cung cấp năng lượng: xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị; quy hoạch mạng lưới cấp điện, kết nối với hệ thống cấp điện của khu vực theo định hướng chung của khu vực và các quy hoạch cấp trên;

-Thoát nước và xử lý nước thải, quản lý chất thải: xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

-Hạ tầng viễn thông thụ động: xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc.

-Tổng hợp hệ thống đường dây, đường ống kỹ thuật của khu vực quy hoạch.

Yêu cầu về biện pháp bảo vệ môi trường:

-Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện khí tượng thủy văn, chất lượng nước, không khí, hệ sinh thái, địa chất, xói mòn đất; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn; khai thác và sử dụng tài nguyên, thay đổi khí hậu; các vấn đề xã hội, cảnh quan, văn hóa và di sản để làm cơ sở đưa ra các giải pháp quy hoạch;

- Dự báo diễn biến môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch;

- Đề ra các giải pháp tổng thể phòng ngừa, giảm thiểu, khắc phục tác động và lập kế hoạch giám sát môi trường.

6. Nội dung, yêu cầu nghiên cứu lập quy hoạch

a) Nội dung nhiệm vụ nghiên cứu

Nội dung nghiên cứu thực hiện theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024; Nghị định số 145/NĐ/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số Điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

b) Các yêu cầu nghiên cứu cụ thể

Yêu cầu về điều tra khảo sát hiện trạng và thu thập tài liệu:

- Xác định vị trí và vai trò khu vực lập quy hoạch trên cơ sở đánh giá tiềm năng của của khu vực lập quy hoạch với lợi thế về vị trí và mối liên hệ thuận tiện với các loại hình giao thông.

- Đánh giá điều kiện tự nhiên và môi trường: đánh giá tổng quan về đặc điểm tự nhiên của khu vực nghiên cứu, các đặc điểm cảnh quan, các ảnh hưởng tích cực – tiêu cực tới khu vực nghiên cứu; Đánh giá chi tiết quỹ đất xây dựng.

- Đánh giá hiện trạng về dân số, xã hội; Hiện trạng về sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan; Hiện trạng về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường; Các dự án, các chương trình đang triển khai, đánh giá tổng hợp hiện trạng.

Yêu cầu về quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Các nguyên tắc chung: đảm bảo tuân thủ theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu A2 theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa; Không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với điều kiện tự nhiên và bản sắc khu vực; Sử dụng đất đai hiệu quả, khớp nối với các dự án đã và đang triển khai; Đảm bảo phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật.

- Quy hoạch sử dụng đất: đề xuất quy hoạch sử dụng đất cho từng khu chức năng theo cơ cấu được xác định; xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất; xác định các chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: tổ chức không gian chức năng đảm bảo phù hợp Quy hoạch phân khu A2 theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa; Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo các khu vực chức năng; Nghiên cứu mô hình tổ hợp khối kiến trúc công trình phù hợp; Đề xuất tổ chức không gian cho các khu trung tâm, các trục không gian chính, không gian xanh, mặt nước và điểm nhấn khu vực;

- Thiết kế đô thị tổng thể: Nghiên cứu, xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo hướng nhìn, tầm nhìn; xác định chiều cao xây dựng công trình; xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông; xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc, vật liệu chủ đạo các công trình kiến trúc; hệ thống cây xanh, mặt nước và quảng trường.

Yêu cầu về kết nối hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: Xác định mạng lưới giao thông đường bộ và đảm bảo đấu nối hợp lý với mạng giao thông chung của khu vực; Quy mô mặt cắt ngang đường, chỉ giới xây dựng, hành lang bảo vệ, an toàn; Quy mô, vị trí các công trình giao thông như: bến, bãi đỗ xe...;

- San nền, thoát nước mưa: Xác định cao độ san nền khu chức năng và tính toán khối lượng san nền; Tính toán ảnh hưởng bởi địa hình và các giải pháp bảo vệ nền; Quy mô mạng lưới thoát nước mưa, đảm bảo kết nối hợp lý với hệ thống thoát nước hiện có trong khu vực;

- Cấp nước: Xác định nhu cầu và vị trí nguồn cấp nước, mạng lưới đường ống và các thông số kỹ thuật cần thiết đảm bảo nhu cầu dùng nước sinh hoạt và nước

chữa cháy của khu vực;

- Hệ thống cấp điện và thông tin liên lạc: Xác định nhu cầu cấp điện và thông tin liên lạc, vị trí và công suất các trạm biến áp chính, mạng lưới đường dây trung thế hạ thế.

- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; Vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, xác định nhu cầu an táng, các hình thức táng và quỹ đất kèm theo.

- Không gian ngầm: Tối ưu hóa không gian đô thị theo chiều đứng, đáp ứng nhu cầu phát triển công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông, thương mại, dịch vụ trong điều kiện hạn chế về quỹ đất. Tăng cường tính kết nối liên thông của hệ thống hạ tầng kỹ thuật và giao thông ngầm.

Yêu cầu về biện pháp bảo vệ môi trường:

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện khí tượng thủy văn, chất lượng nước, không khí, hệ sinh thái, địa chất, xói mòn đất; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn; khai thác và sử dụng tài nguyên, thay đổi khí hậu; các vấn đề xã hội, cảnh quan, văn hóa và di sản để làm cơ sở đưa ra các giải pháp quy hoạch;

- Dự báo diễn biến môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch;

- Đề ra các giải pháp tổng thể phòng ngừa, giảm thiểu, khắc phục tác động và lập kế hoạch giám sát môi trường.

7. Hồ sơ quy hoạch

Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch thực hiện theo Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

8. Tổ chức thực hiện

a) Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai.

b) Nguồn vốn lập quy hoạch: Vốn ngân sách.

c) Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Theo quy định của Luật Đấu thầu.

d) Thời gian lập và trình duyệt đồ án quy hoạch: Theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị.

đ) Cơ quan phê duyệt quy hoạch: Ủy ban nhân dân phường Tam Hiệp.

Điều 2: Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3: Chánh Văn phòng HĐND và UBND phường, Trưởng Phòng Kinh tế - Hạ tầng và Đô thị, Trưởng Phòng Văn hoá – Xã hội, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai, Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- Thường trực Đảng uỷ phường (báo cáo);
- Thường trực HĐND báo cáo
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND phường;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND phường;
- Lưu VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Lê Kim Hùng

